Commune de **PULLAY**

Révision du Plan Local d'Urbanisme

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Pouvoir adjudicateur : Commune de PULLAY

Objet de la prestation : révision du plan local d'urbanisme

Critères de jugement des offres : prix (50 %), délais-phasage (10 %), valeur technique (20 %), études complémentaires fournies (10 %), avenants (10 %).

Mode de passation : procédure adaptée

Modalités de retrait du cahier des charges de consultation : télécharger sur le site de la mairie : **www.pullay.fr**

Date limite de réception des offres : jeudi 15 octobre 2015 à 17 heures.

Renseignements : mairie de Pullay, tél : 02 32 32 18 58

DÉPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE PULLAY

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CAHIER DES CHARGES

DE CONSULTATION

PREAMBULE

La loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) du 13 décembre 2000 a instauré le PLU (Plan local d'urbanisme) comme projet et outil de l'aménagement du territoire de la commune. Le projet, appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), défini par les élus, constitue le socle de ce document d'urbanisme. Celui-ci doit s'appuyer sur les éléments du diagnostic qui doit prendre en compte la grande diversité des problématiques d'aménagement du territoire. Une fois le projet défini, il doit être traduit fidèlement de façon règlementaire (règlement écrit et plan de zonage).

La loi portant Engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) du 12 juillet 2010 vient compléter le dispositif du PLU en demandant la prise en compte de nouvelles problématiques (préservation et restauration des continuités écologiques, aménagement numérique des territoires, limitation de la consommation d'espaces naturels, diminution des obligations de déplacements, développement des transports collectifs…)

Il importe donc que le maître d'ouvrage (les élus) s'implique fortement dans la définition du projet. Il importe également que le maître d'œuvre (le bureau d'études) ait des compétences pluridisciplinaires (architecture, urbanisme, paysages, environnement…) et des qualités pédagogiques pour faire adhérer le maître d'ouvrage aux enjeux du développement durable.

La mission de maîtrise d'œuvre confiée au bureau d'études conduira à :

- La réalisation de l'ensemble des éléments constitutifs du PLU,
- l'animation des réunions de travail et de concertation avec notamment les personnes publiques associées,
- la fourniture de tous les éléments techniques nécessaires à la réalisation des supports de communication et de concertation,
- le suivi et la validation juridique du dossier de PLU.

Le présent cahier des charges a donc pour vocation de :

- préciser les attentes des élus en termes de résultats et d'études,
- permettre aux prestataires de saisir l'étendue de la mission et de faire une proposition adaptée,
- fixer les modalités de travail entre la collectivité et le bureau d'études retenu.

Sommaire

PRÉAMBULE

1 – LES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE…….. 3

1.1 – Les motifs de la collectivité

1.2 – Les intentions de la collectivité

1.3 – Le contexte territorial

2 – LE CONTENU DE LA MISSION…… 6

2.1 – La démarche

2.1.1 – L'élaboration d'un diagnostic

2.1.2 – Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

2.1.3 – La traduction du PADD : le règlement

2.2- La rédaction des différentes pièces du PLU

2.2.1 – Le rapport de présentation

2.2.2 – Le projet d'aménagement et de développement durable

2.2.3 – Les orientations d'aménagement et de programmation

2.2.4 – Le règlement

2.2.5 – Annexes

2.3- L'animation de la démarche

2.3.1 – Le suivi de la procédure

2.3.2 – La participation à la concertation

2.3.3 – L'approche environnementale de l'urbanisme

3 – LES DOCUMENTS A REMETTRE…… 16

3.1 – Les documents demandés

3.2 – Le format numérique des rendus

4 – LES ÉLÉMENTS FOURNIS AU BUREAU D'ÉTUDES…… 18

4.1 – Les documents mis à disposition

4.2 – Les bases de données statistiques et géographiques

4.3 – Les supports cartographiques

5 – LA COMPOSITION DE L'ÉQUIPE…… 19

5.1 – Les compétences nécessaires par rapport aux enjeux

5.2 – Les types de relation entre les prestataires

5.3 – Les références

5.4 – Les moyens matériels

6 – LA REMISE DE L'OFFRE…….. 20

6.1 – Les modalités de présentation du devis

6.2 – La méthode de travail

6.3 – La composition de l'équipe – Présentation des moyens et des références

6.4 – Avenants

7 – LE RÈGLEMENT DE CONSULTATION…… 21

1 – LES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

1.1 – Les motifs de la collectivité

Un POS (Plan d'occupation des sols) a été élaboré et approuvé par délibération du conseil municipal en date du 4 décembre 1989, afin de permettre l'implantation de Center Parcs.
Ce POS ne répondant plus aux spécificités actuelles de la commune et notamment au projet d'extension de « Center Parcs », l'élaboration d'un P.L.U (Plan local d'urbanisme) est envisagé pour permettre la construction de 205 cottages en zone boisée en 2005.

Aujourd'hui la révision du PLU est envisagé afin de :

- permettre l'agrandissement de l'Ecole des Roches,
- revoir certaines zones Nh qui ne sont plus d'actualité,
- revoir notre règlement,
- inclure le PADD,
- inclure la loi ALUR

1.2 – Les intentions de la collectivité

La commune souhaite continuer d'augmenter son développement en nombre d'habitants afin de satisfaire la demande.

1.3– Le contexte territorial

Nombre d'habitants 448 en 2015
Surface : 1200 ha dont 1/3 de forêt

Dominante rurale, Pression foncière : 63 permis de construire délivrés les 10 dernières années.

Commune située au sud-ouest de Verneuil-sur-avre, traversée par l'Avre (2 kms), la voie verte des Bois Francs, la route nationale 12 et la route départementale 926.

2- LE CONTENU DE LA MISSION

La mission du chargé d'études consiste en l'établissement du document d'urbanisme pour le compte de la commune. Le chargé d'étude réalise les études nécessaires à la production d'un diagnostic et à la création d'un projet, traduit dans l'ensemble des pièces du document d'urbanisme. Le chargé d'étude doit être une force de proposition pour permettre à la commune d'atteindre ses objectifs dans le cadre de la loi.

La mission du chargé d'étude comporte l'ensemble des prestations nécessaires à l'élaboration du P.L.U. et la production du dossier complet à chaque phase de la procédure.

La mission doit s'effectuer en respectant les clauses de ce cahier des charges et comprend :

- Une mission d'investigation à travers la réalisation des études d'urbanisme,
- Une mission de réalisation, par la traduction réglementaire du projet d'aménagement,
- Une mission d'animation, notamment au travers de la concertation préalable prévue à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme et de l'organisation de réunions de travail.

2.1– La démarche

2.1.1 – L'élaboration d'un diagnostic

L'objet du diagnostic est d'obtenir une connaissance du territoire de la commune (ses enjeux, dysfonctionnements éventuels) utile à la définition d'un projet d'aménagement.

Cette phrase comprend trois étapes :

- L'examen des facteurs externes d'influence sur le territoire et le positionnement de la commune dans un fonctionnement de territoire,
- Le recueil, l'analyse et la synthèse des données nécessaires pour dresser l'évolution communale et la situation présente, notamment sous les angles économique, social et environnemental,
- L'émergence des enjeux en résultant.

Positionnement de la commune dans un fonctionnement de territoire

L'objectif de cette première étape est d'identifier les facteurs externes d'influence sur le territoire et de mesurer les effets de ces facteurs sur l'évolution et le fonctionnement de la commune (présence de pôles d'activités attractifs, proximité d'une agglomération..). Cet exercice nécessite l'identification du contexte intercommunal (communauté d'agglomération, communauté de communes, syndicat intercommunal…) afin de

comprendre les liens qui unissent la commune à son territoire (existe-t-il un Schéma de Cohérence Territoriale, une stratégie d'accueil des activités économiques au sein de la structure intercommunale ?).

Evolution communale et situation actuelle

Le diagnostic porte notamment :

- sur l'analyse du porter à connaissance de l'Etat visé à l'article R.121-1 du code de l'urbanisme,
- sur les aspects économiques, sociaux et environnementaux et leur interaction.

Afin d'identifier au mieux la zone agricole et préserver les sièges d'exploitation viables, il comporte également un volet agricole. C'est un diagnostic spécifique dont on doit retrouver la synthèse dans le diagnostic du rapport de présentation.

Sont en particulier à prendre en considération, en dégageant les points forts et les faiblesses dans chacun des domaines étudiés :

L'approche économique du territoire :

- quelle est la structuration de l'économie locale : secteurs et pôles d'activités ?
- est-elle adaptée au bassin d'emploi ?
- l'offre d'équipements et de services est-elle en adéquation avec la dynamique économique ?
- y-a-t-il cohérence entre l'économie, les déplacements, l'habitat ?
- quelles sont les perspectives raisonnables de développement ?
- éléments de fiscalité communale et intercommunale ?
- … ?

L'approche sociale du territoire :

- Quelle est la dynamique démographique sur le territoire : migrations alternantes, zones denses … ?
- Quelle est la composition de la population, la place de la population active, sa répartition par catégories socio-professionnelles ?
- Comment qualifier l'évolution de la démographie du territoire : évolution au fil des recensements INSEE, impacts prévisibles en termes socio-économiques ?
- Y-a-t-il adaptation du parc de logements à la population locale ?
- Quel est le dynamisme de la construction : politique sociale, évolution du bâti, adaptation au bassin d'emploi, prise en compte d'un plan local de l'habitat ?
- Y-a-t-il adéquation des équipements et services aux besoins présents et futurs de la population, y compris celle des gens du voyage ?

- La mixité sociale est-elle satisfaite ?
- … ?

L'approche environnementale du territoire :

- L'utilisation des ressources naturelles et de l'espace se situe-t-elle dans une perspective durable ?
- Quelles sont les caractéristiques des milieux naturels ?
- Quelles sont les caractéristiques du paysage, aussi bien naturel qu'urbain, et du patrimoine ?
- Quels sont leurs modes de préservation et de valorisation existants ?
- Comment se traduit la prise en compte du facteur environnemental sur le territoire : système de gestion et d'assainissement de l'eau, traitement et collecte des déchets, risques naturels (inondations, cavités souterraines …)… ?
- Quel est l'impact de l'activité économique sur l'environnement : activités agricoles, risques industriels et technologiques, trafic routier… ?
- Quelle est la structure des réseaux existants (eau potable, assainissement, électricité, …), des réseaux de communication et du stationnement ? Quels sont les problèmes afférents (accidentologie, trafic, nuisances, adaptation aux besoins…) ?
- Quel diagnostic peut-on faire sur la consommation des espaces naturels (à partir d'une mise à jour des dernières constructions et autorisations d'urbanisme) ?
- … ?

Les relations entre ces approches doivent être examinées de façon à identifier les leviers dont dispose la commune pour agir sur son territoire.

Concernant les approches économique et sociale, elles doivent être élargies à un territoire plus vaste (voir positionnement de la commune dans un fonctionnement de territoire)

<u>Émergence des enjeux de territoire</u>

La réflexion orientée autour des thèmes précédents, confrontée à l'analyse supracommunale, doit permettre de faire émerger des enjeux de territoire, notamment dans les domaines :

- Economique (emploi, ressources financières, filières, besoins, opportunités géographiques…),
- Social (structure de la population, de l'habitat, besoins…),
- Environnemental (les points noirs, les atouts, les éléments à préserver et/ou à améliorer…),
- De la sécurité des biens et des personnes.

A l'issue de ces phases, le chargé d'études doit produire une note de synthèse sur le diagnostic du territoire concerné appréhendé dans une démarche plus gobale, accompagnée :

- De plans faisant clairement ressortir les éléments repérés,
- D'un rapport illustré (plans, photos, visualisation en trois dimensions) reprenant tous les éléments analysés, constituant le constat de l'état initial et l'émergence des enjeux en résultant.

Dans le cadre du diagnostic, les études complémentaires suivantes peuvent être demandées :

Le recensement des zones humides

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie prévoit notamment de mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et de préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Il sera donc impératif, en application des dispositions législatives et réglementaires et en compatibilité avec le SDAGE, de protéger strictement les zones humides qui auront été caractérisées sur le territoire communal et de s'opposer à leur destruction.

La trame verte et bleue

La Trame verte et bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et reconstituer un réseau écologique permettant aux espèces animales et végétales d'accomplir leur cycle de vie et d'assurer leurs déplacements (recherche de nourriture, de gîte, reproduction, migration ou encore dispersion).

Au-delà même de la prise en compte d'un Schéma régional de cohérence écologique, les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer « la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques » (3° de l'article L121-1 du code de l'urbanisme).

Une étude spécifique peut permettre de définir les grandes caractéristiques écologiques du territoire (milieux naturels ou semi-naturels structurants pour le territoire, principales entités naturelles d'intérêt écologique, etc). Cette analyse devra situer le territoire du PLU dans son contexte territorial élargi (communes et intercommunalités voisines, département, région). Cette première analyse devra conduire au choix d'un périmètre d'étude des continuités écologiques adapté.

Sur la base du recueil des données existantes, et des compléments éventuellement réalisés, une cartographie des continuités écologiques existantes ou potentielles sera réalisée. Elle devra comprendre l'identification les espaces les plus intéressants pour la biodiversité à

l'échelle du territoire (les « réservoirs de biodiversité »), les corridors écologiques existants, à conforter ou à créer entre ces réservoirs, leurs zones tampon et relais, ainsi que les principaux éléments de discontinuité limitant le déplacement des espèces.

L'identification des réservoirs de biodiversité ne devra pas se cantonner à la représentation des espaces bénéficiant déjà d'une protection réglementaire particulière (souvent des espaces de biodiversité dite « remarquable »). Elle devra en effet identifier des espaces de nature plus « ordinaire » (espaces agricoles par exemple) mais stratégiques pour la biodiversité du territoire. Pour cela, des inventaires terrains aux bonnes périodes pourront être proposés dans des espaces ciblés. L'intérêt écologique de ces espaces devra être expliqué et justifié. Un lien avec les usages humains sur ces territoires sera également proposé.

Les enjeux devront être hiérarchisés et explicités. La représentation cartographique hiérarchisée des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques devra notamment apparaître avec une légende explicitée. La description des usages humains de ces espaces complètera la réflexion sur la fonction de ces espaces qu'il conviendra de favoriser.

2.1.2 – Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Une fois les enjeux de territoires précisés, hiérarchisés et partagés par l'ensemble des partenaires, le chargé d'études aide et conseille les élus dans l'identification des « objectifs politiques » et à leur évaluation dans le temps.

A partir des enjeux de territoires identifiés et des marges de manœuvres par rapport à la dynamique existante, les élus se prononcent sur les objectifs à retenir, constituant les fondements du PADD.

Le contenu du PADD est précisé par l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme.

Il doit présenter les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune dans le respect des dispositions des articles L 110 et L 121-1, et notamment fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans un premier temps, le chargé d'études doit, à partir du diagnostic et du recueil des choix des élus et des différents partenaires, proposer des partis d'aménagement cohérents s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Dans un second temps, il doit fournir aux élus et aux habitants un mode d'emploi et une visualisation des solutions proposées.

Le PADD est accompagné d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, conformément à l'article L 123-1-4, sous la forme d'un plan d'actions dans les domaines de l'aménagement, de l'habitat et des transports et déplacements.

Des pistes de réflexion peuvent être :

- Les mises en œuvre paysagères, urbaines et architecturales,
- Les mesures de protection de l'environnement et de réduction des risques (espaces boisés classés, secteurs sauvegardés et secteurs protégés à constructibilité limitée voire interdite…),
- Les procédures foncières, opérationnelles et fiscales envisagées,
- La faisabilité des emplacements réservés afin d'avoir un juste besoin en surface à réserver,
- Les actions de sauvegarde, de mise en valeur et de compensation à entreprendre,
- L'aménagement des zones à urbaniser et notamment d'éventuelles zones d'aménagement concerté,
- La desserte par les réseaux et la programmation des équipements en vérifiant la cohérence des dispositions retenues et l'aptitude des équipements d'infrastructure et de superstructure existants et programmés à subvenir aux extensions envisagées (notamment pour l'eau potable et l'assainissement),
- Les modifications à apporter au maillage des voies et moyens de communication existants, aux modes de déplacements (espaces réservés aux transports publics, modes de déplacements doux),
- L'amélioration de la qualité paysagère des entrées de ville (abords des routes à grande circulation),

Ce travail se traduit par la production d'un rapport comprenant des plans, croquis, photomontages, photographies, mettant en scène les orientations du projet d'aménagement. Il doit, dès ce stade d'élaboration, mettre en relief la faisabilité des opérations envisagées et leur adéquation avec les réseaux divers, l'environnement et les finances communales. Il servira de base à la rédaction finale du PADD.

2.1.3– La traduction du PADD : le règlement

Le règlement du PLU est composé à la fois de dispositions graphiques (plans de zonage) et de dispositions écrites (règlement écrit).

En fixant les principes et conditions d'occupation du sol qui s'imposent sur le territoire de la commune – affectations des sols, caractère constructible, règles d'implantation et de construction – **il constitue une traduction réglementaire du PADD, avec lequel il doit être cohérent.**

Il précise obligatoirement quelles sont les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Le règlement doit être le résultat d'une pleine collaboration avec les représentants de la commune pour permettre la définition de règles claires, simples et portées par la commune.

2.2– La rédaction des différentes pièces du PLU

Le PLU comporte les éléments suivants (article L 123-1 du code de l'urbanisme) :

- Un rapport de présentation
- Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Un règlement
- Des annexes

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

La prestation consiste à élaborer ces documents qui devront être adaptés aux enjeux et aux contraintes du territoire communal.

La rédaction sera structurée et synthétique. Elle aura un caractère pédagogique et fera appel à des illustrations et schémas pertinents.

2.2.1 – Le rapport de présentation (article L 123-1-2 du code de l'urbanisme)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur le diagnostic établi (voir paragraphe 2.1.1).

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

L'explication des choix retenus pour établir le PADD et la justification des objectifs sont des éléments importants du rapport qui doivent être particulièrement étayés.

Si le PLU de la commune est soumis à évaluation environnementale, le rapport de présentation devra être complété, imposant des prestations supplémentaires au bureau d'études.

2.2.2 – Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme)

Le projet d'aménagement et de développement durables est le document stratégique du PLU. Il exprime le projet de la collectivité.

Il définit les orientations générales des politiques :

- D'aménagement,
- D'équipement,
- D'urbanisme,
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant :

- L'habitat,
- Les transports et les déplacements,
- Le développement des communications numériques,
- L'équipement commercial,
- Le développement économique et les loisirs.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD devra être accompagné de documents graphiques présentant les orientations générales du projet sous une forme schématique.

2.2.3 – Les orientations d'aménagement et de programmation (article L 123-1-4 du code de l'urbanisme)

Elles sont obligatoires.

Elles définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

- ✓ Si la commune appartient à un EPCI, les orientations définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
  Elles tiennent lieu de PLH si le PLU est élaboré par un EPCI compétent.

- ✓ Si la commune appartient à un EPCI et que cet EPCI est compétent pour l'organisation des transports urbains, les orientations définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.
  Elles tiennent lieu de PDU si le PLU est élaboré par un EPCI compétent.

  Les orientations d'aménagement et de programmation présentent l'intérêt de concrétiser la mise en œuvre du PLU (actions et programmation).

  Elles peuvent aussi permettre à la commune de réfléchir et d'afficher ses choix en matière de formes urbaines et d'espaces publics.

2.2.4 – Le règlement (article L 123-1-5 du code de l'urbanisme)

Il se compose de deux parties :

- ✓ Un règlement écrit :
  - Il comprend les dispositions générales applicables à l'ensemble des zonages,
  - Il doit fixer les règles applicables aux zones urbaines (dites zones « U »), aux zones à urbaniser (dites zones « AU »), aux zones agricoles (dites zones « A ») et aux zones naturelles et forestières (dites zones « N »),
  - Il peut comporter des schémas ou représentations graphiques explicitant les règles.
- ✓ Des documents graphiques constitués, dans la mesure du possible, de planches à l'échelle 1/2000 et 1/5000.
- ✓ Ils délimitent les zones « U », « AU », « A » et « N ».
- ✓ Ils pourront, en outre, s'il y a lieu, faire apparaître notamment :
  - Les espaces boisés classés (EBC),
  - Les emplacements réservés,
  - Les éléments de paysage (article L 123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme)

En application du code de l'urbanisme, le règlement pourra instituer des servitudes permettant :

- De geler un terrain pour 5 ans dans l'attente d'un projet d'aménagement global satisfaisant la commune,
- D'imposer un programme de logements répondant à certains critères (type de logements, pourcentages de logements sociaux, …)

2.2.5 – Les annexes (articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme)

Le chargé d'études doit réaliser, à partir des éléments existants et fournis au bureau d'études, toutes les annexes. Ces documents d'information doivent indiquer les servitudes d'utilité publique et les autres éléments visés aux articles R. 123-13 et R. 123-14 du code de l'urbanisme.

2.3– L'animation de la démarche

2.3.1- Le suivi de la procédure

Le travail du prestataire débute à la notification de sa commande et s'achève à l'issue du contrôle de légalité du préfet sur le PLU approuvé.

Le suivi de la procédure consiste en six grandes missions :

- L'aide à la préparation des actes administratifs (modèles de délibérations du conseil municipal et d'arrêtés signés du maire, mesures de publicité) ;
- La participation à diverses réunions de travail ;
- La présentation de l'état d'avancement du PLU aux réunions officielles ;
- La rédaction des projets de comptes-rendus ;
- La modification du projet de PLU après enquête publique pour tenir compte des remarques et avis issus de la consultation des personnes publiques, des avis du public et du commissaire enquêteur ; une réunion avec les services de l'Etat devra être mise en place ;
- La correction du dossier PLU, suite au contrôle de légalité du préfet, au cas où des modifications seraient demandées.

2.3.2 – La participation à la concertation

La concertation doit commencer en amont du projet de plan local d'urbanisme, soit dès l'élaboration du diagnostic. Elle doit permettre la participation des habitants de la commune, des associations locales et d'autres personnes concernées à cette réflexion globale afin qu'il s'en dégage une appropriation des données, une confrontation des idées et, finalement, la construction d'un projet et son enrichissement.

Les modalités de la concertation sont précisées par la délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Le chargé d'études doit programmer et organiser la concertation en liaison avec les représentants de la commune afin de favoriser le dialogue notamment autour de la définition des enjeux de territoire et de leur traduction en projets. Il peut également faire des propositions sur des modalités de concertation supplémentaires.

Bilan de la concertation

Le bilan de la concertation peut se faire à l'occasion de la délibération municipale arrêtant le projet de plan local d'urbanisme (PLU).

Le bureau d'étude devra produire un document synthétique relatif à la concertation (tenue des expositions, remarques émises par la population, compte-rendu des réunions publiques etc…) afin de permettre au maire de tirer le bilan de cette concertation dans la phase d'arrêt du projet.

2.3.3 – L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) constitue pour les collectivités une démarche d'accompagnement des projets en matière d'environnement et d'énergie.

L'AEU se présente comme une démarche d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur l'environnement :

- Réalisation d'un état des lieux sur les thématiques environnementales (recensement des informations et des connaissances, définition d'axes prioritaires…)
- Assistance à la conduite de projet (mise en place de groupes de travail, animation de réunion publique…) afin que les préoccupations environnementales et les enjeux du développement durable soient intégrés tout au long du projet.

3- LES DOCUMENTS A REMETTRE

3.1 – Les documents demandés

La phase « études » de l'élaboration du PLU se déroule selon une chronologie induite par la logique du processus de réflexion introduit par la loi SRU.

Cette phase « études » doit permettre d'élaborer divers documents appelés « documents d'étape ». Ces documents permettront, le moment venu, de confectionner les divers documents dits « de procédure » (arrêt de projet,…).

La mission du prestataire comprend la confection de dossiers nécessaires aux différentes étapes de la procédure :

- Le dossier soumis à l'arrêt du projet : il contient le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, les annexes, les documents graphiques, issus de la phase étude ;
- Le document de synthèse sur le bilan de la concertation ;
- Le cas échéant, la réalisation avant l'enquête publique d'un document traduisant la réponse de la commune aux observations formulées par les personnes publiques associées sur le projet arrêté ;
- Le document « final » qui doit être approuvé : il s'agit du document arrêté modifié afin de prendre en compte les avis des personnes publiques associées ou consultées et les résultats de l'enquête publique ;
- Le dossier PLU corrigé suite au contrôle de légalité du préfet, au cas où des modifications s'avèrent indispensables.

Conformément à l'arrêté ministériel du 16 septembre 2009 portant approbation du CCAG applicable aux marchés publics de prestations intellectuelles, le prestataire concède à la commune la propriété exclusive de toutes les études et de tous les documents produits en exécution du présent contrat.

Le prestataire ne pourra utiliser tout ou partie du résultat des études faisant l'objet du présent contrat qu'avec l'accord du maître d'ouvrage.

La propriété intellectuelle s'appliquera à l'équipe. Toute utilisation, communication ou présentation publique fera mention des auteurs.

A chaque stade de la procédure (arrêt du projet, approbation, modification du PLU suite au contrôle de légalité), le prestataire fournira à la commune un document reproductible sur support papier et sur support numérique.

L'édition des dossiers nécessaires à chaque phase de la procédure sera prise en charge par le bureau d'études.

3.2 – Le format numérique des rendus

A l'arrêt du projet et au terme de la procédure, le prestataire remettra à la commune, en deux exemplaires, l'ensemble des pièces du dossier sous forme de fichiers informatiques modifiables répondant aux prescriptions du cahier des charges spécifique portant sur la numérisation du PLU. (voir cahier des charges de livraison des données localisées numériques ci-joint).

Les documents écrits seront remis dans un format compatible avec le type d'ordinateurs et de logiciels dont la collectivité dispose.

4 - LES ÉLÉMENTS FOURNIS AU BUREAU D'ÉTUDES

Pour l'élaboration du document d'urbanisme et notamment la réalisation du diagnostic, il est nécessaire d'exploiter au préalable le socle documentaire existant.

4.1 - Les documents mis à disposition

Le PLU en vigueur, le Porté à Connaissance de l'Etat (PAC),
Le rapport de présentation de la commune établit lors de la création du PLU,
Les autres documents opposables : SCOT, SAGE-SIVA en cours d'élaboration,

4.2 – Les bases de données statistiques et géographiques

Diverses données pourront être fournies au bureau d'études par le maître d'ouvrage en début, ou en cours de démarche.

Il s'agira par exemple de :

- Données statistiques diverses (CAF, HLM, exploitations agricoles, liste associations, effectifs scolaires…),
- Données géographiques :
  - IGN (sous réserve que le maître d'ouvrage ait les droits de diffusion de ces données)
  - Corine Land Cover (téléchargeable sur le site de l'IFEN http://www.ifen.fr/bases-de-donnees/occupation-du-sol/produits.html), ..
  - Etc.. (sous réserve que le maître d'ouvrage ait les droits de diffusion de ces données)

Dans le cadre de la numérisation des documents d'urbanisme, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer propose la mise à disposition :

- D'un cahier des charges de numérisation des PLU, à mettre en œuvre par le bureau d'études,
- D'un référentiel géographique (cadastre numérisé) servant de support à la numérisation.

4.3 – Les supports cartographiques

Un certain nombre de fonds de plan et d'éléments cartographiés (plans plu, permis de construire…) seront en général fournis au bureau d'études par le maître d'ouvrage qui en

assurera la collecte. Le bureau d'études devra faire la mise à jour sur le terrain tout au long de la réalisation du PLU et plus particulièrement au moment de l'arrêt du projet.

5- LA COMPOSITION DE L'ÉQUIPE

5.1 – Les compétences nécessaires par rapport aux enjeux

Les compétences sont nécessairement pluridisciplinaires. De nombreuses compétences peuvent être utiles : architecture, paysage, environnement…

Quoi qu'il en soit, l'équipe doit être constituée d'au moins un urbaniste (qualifié ou reconnu comme tel par son expérience).

L'équipe peut s'entourer le cas échéant d'autres compétences utiles à la réalisation de sa mission : architecte, programmiste, sociologue, économiste, droit de l'urbanisme, géographe, cartographe…

Cependant :

- Des éclairages complémentaires (architecture, sociologie, paysages…) à l'étude du PLU constituent un atout supplémentaire,
- Les compétences requises par le bureau d'études sont à moduler au regard du contexte communal et des enjeux du territoire.

L'équipe doit expressément présenter et justifier sa composition et ses compétences dans les domaines demandés et conserver celle-ci tout au long de la réalisation du PLU.

5.2 – Les types de relation entre les prestataires

S'il est fait appel à des compétences extérieures, un mandataire sera clairement identifié dans l'équipe retenue afin de garantir un travail d'équipe.

L'équipe titulaire s'engage à participer à toutes les réunions de pilotage et de suivi relatives à la réalisation et à la validation des résultats de l'étude. Les chargés d'études chargés de mener à bien la mission seront clairement identifiés et seront présents à chaque réunion.

Les projets de comptes-rendus des réunions seront élaborés par l'équipe et soumis à la validation de la commune.

Le coût des déplacements pour l'exécution de la mission confiée à l'équipe ainsi que celui des participations aux réunions est compris dans le coût de l'étude.

5.3 – Les références

Il est demandé aux candidats de présenter leurs références en matière de :

- Pilotage ou participation à des études de PLU,
- Prestations en étude d'aménagement,
- Prestations sur des thématiques spécifiques liées à l'aménagement du territoire,
- Eventuellement, prestations en diagnostic agricole et recensement des zones humides.

5.4 – Les moyens matériels

L'équipement informatique et les logiciels utilisés seront clairement précisés.

Les fichiers informatiques remis à la commune devront être compatibles avec le type d'ordinateurs et de logiciels dont la collectivité dispose.

6- LA REMISE DE L'OFFRE

6.1 – Les modalités de présentation du devis

Le devis sera présenté sous forme de tableau indiquant face à chaque prestation (cf. partie 2 : le contenu de la mission) une durée (nombre de jours), un forfait (coût journalier par niveau de compétence et nombre de personnes de chaque niveau), et le coût total correspondant. Les frais matériels, de secrétariat et de reprographie pourront être regroupés à part sur une ligne particulière.

Le recensement des zones humides, et les éventuelles demandes supplémentaires (cf. partie 2 : le contenu de la mission) feront l'objet de lots différenciés qui seront présentés comme décrit dans le paragraphe précédent.

6.2 – La méthode de travail

Il peut être demandé au BE d'expliciter la démarche, voire les méthodes de travail ou d'étude.

Une audition des candidats peut être demandée.

6.3 – La composition de l'équipe – Présentation des moyens et des références

En dehors d'une simple liste des différents prestataires et sous-traitants proposés (cf. partie 5 – Composition de l'équipe), la collectivité peut demander :

- Les compétences des membres de l'équipe en charge du PLU,
- Les autres compétences du BE mobilisables éventuellement.

6.4 – Avenants

S'il y a lieu d'avoir des avenants, en connaître leurs coûts et le coût des réunions au-delà de 18 heures.

7 – LE RÈGLEMENT DE CONSULTATION

Définition procédure :

La présente consultation est lancée selon la procédure adaptée définie à l'article 28 II du Code des Marchés Publics,

Conditions d'envoi ou de remise de l'offre :

L'offre devra être remise sur support papier, transmise sous pli cacheté portant l'adresse et mention suivantes :

Commune de Pullay
2 rue des rossignols
27130 PULLAY

Offre pour RÉVISION PLU
Ne pas ouvrir
Devra être adressée par pli recommandé avec avis de réception postal ou contre récépissé à l'adresse ci-dessus,
Elle devra parvenir à destination avant la date et l'heure indiquée ci-dessous.
Les dossiers qui seront remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées ci-dessous ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus.

Délais :

L'offre devra parvenir à la mairie avant le 15 octobre 2015 à 17 heures

Critère de sélection :

Prix	50 %
Délais, phasage	10 %
Valeur technique (composition équipe, référence, moyens matériels)	20 %
Etudes complémentaires fournies (enquêtes agricoles, études de zones à urbaniser…)	10 %
Avenants	10 %